



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van gemeente Eemsdelta  
Vergunningverlener  
Postbus 15  
9900AA Appingedam

Smallepad 5  
3811 MG Amersfoort  
Postbus 1600  
3800 BP Amersfoort  
[www.cultureelerfgoed.nl](http://www.cultureelerfgoed.nl)

Olonummer  
7398553

Uw referentie  
Mail 16/11/22

Onze referentie  
1328662

Bijlagen  
0

Datum 30 januari 2023  
Betreft Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

Naam Boerderij Alberdaheerd  
Adres Boslaan 1  
Postcode/plaats 9915TH 't Zandt  
Gemeente/provincie Eemsdelta; Groningen;  
Monumentnummer 40294

Geacht college,

Op 16 november 2022 vroeg u mij u te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument (artikel 2.26, derde lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 6.4, eerste lid onder a, van het Besluit omgevingsrecht (Bor)). U heeft mij daartoe de aanvraag omgevingsvergunning toegezonden met de bijbehorende stukken.

Voorafgaand aan dit verzoek is een WVE preadvies gegeven aan de Nationaal Coördinator Groningen (NCG) namens beide wettelijke adviseurs, geregistreerd onder nummer 1293071. Dit advies is meegenomen in de beoordeling van de aanvraag.

#### Advies

Ik adviseer u de gevraagde vergunning niet te verlenen totdat is *gewijzigd*, *verduidelijkt* en *goedgekeurd*:

- *Wijzigen* van de chemische ankers in mechanische ankers; verlijmen van toevoegingen op historische balken en vloeren;
- *Verduidelijken* sloop met slooptekeningen;
- *Verduidelijken* kwaliteit reconstructie van de balkondeuren met een (detail)tekening bestaand/ nieuw met werkomschrijving en de omgang met de historische rolluiken;
- *Verduidelijken* visie op nieuwe kleur voor het schilderwerk van ramen, deuren en kozijnen en de omgang met de historisch verflagen;
- *Verduidelijken* van de wijze van na isoleren van de ramen met foto's bestaande ramen, (detail)tekeningen ramen bestaand/ nieuw met werkomschrijving;

- *Verduidelijken* van de wijze van na isoleren van de vloeren met foto's bestaande vloeren, detail(tekeningen) bestaand/ nieuw met werkomschrijving;

Als voorwaarde adviseer ik op te nemen in de vergunning:

- Eventuele '*vondsten*' na de sloopwerkzaamheden te melden bij bevoegd gezag om te komen tot een verantwoorde omgang met deze '*vondsten*', in relatie tot het voornemen.

#### Aanbevelingen

- Een erfgoed gedragen ontwerp ook toe te passen voor het versterken van de Amerikaanse schuur;
- voor het toezicht op de werkzaamheden gebruik te maken van de informatie bij de [stichting Erm](#) en de [Inspectie Overheidsinformatie en Erfgoed](#);
- voor *vondsten* en *uitwerkingen* na vergunningverlening gebruik te maken van de kennis en expertise van de adviseur architectuurhistorie van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.
- voor toezicht op de *restauratiekwaliteit* gebruik te maken van de [restauratieladder](#) en de [Uitvoeringsrichtlijnen](#) (URL) van de stichting ERM.
- voor een nieuw *adviesverzoek aan de RCE* gebruik te maken van de [Wegwijzer Advies Omgevingsvergunning](#).

Dit advies is gebaseerd op de [Uitgangspunten en overwegingen advisering gebouwde en groene rijksmonumenten](#).

Hieronder licht ik toe hoe ik tot dit advies ben gekomen.

#### Opgave

De voorliggende opgave betreft het versterken van een rijksmonument volgens de norm NPR 9998:2020 tijdvak T5. Deze opgave is gekoppeld aan het instandhouden van het rijksmonument (reconstructie balkondeuren) en het verduurzamen van het rijksmonument (vensters, deuren, vloer begane grond).

De monumentale graanschuur wordt ook versterkt maar valt buiten dit advies aangezien deze schuur niet is beschermd als rijksmonument. De monumentale waarde van deze schuur is hoog. Om die reden is het aan te bevelen ook voor deze schuur een erfgoed gedragen ontwerp op te stellen en voor te leggen aan een van de wettelijke adviseurs.

#### Monumentale waarde van het rijksmonument

Ter verduidelijking van de monumentale (kern)waarden is aangeleverd *Steenhuis Meurs, Boslaan 1, 't Zandt*, cultuurhistorische waardestelling, projectnummer 352 (februari 2018) en, voortvloeiend uit de eerste bezoeken en bevindingen voorjaar 2022, *de waarderings- en dateringsplattegronden voor kelder, begane grond, verdieping en zolder / kap*, door bureau BDM. Voor het onderzoek is het RCE kennisdossier beschikbaar gesteld. Ik onderschrijf de waarderingsplattegronden van BDM in algemene zin, hoewel ik op een aantal punten mij kan voorstellen dat neutrale monumentwaarden, als positieve monumentwaarden kunnen worden beschouwd, bijvoorbeeld de uit de vroeg 20e eeuw daterende ingang tot de kelder en interieurwijzigingen uit de jaren '50 van de 20e eeuw.

Op basis van het onderzoek en de kennisgegevens kom ik tot de volgende bouwgeschiedenis:

- 1) 15e eeuw: bebouwing op het perceel, borg in bezit adellijke familie Alberda;
- 2) 17e t/m 18e eeuw: datering van diverse nog aanwezig delen van de borg in het voorhuis (restant binhuus?);
- 3) 1715: opmetingskaart Alberdaheerd met landerijen, tekening van 'binhuus' met schuur en vrijstaande schuur evenals oprijlaan en grachten;
- 4) 1763: bouw hoofdschuur (datering aanwezig op gebinten);
- 5) Voor 1830 (waarschijnlijk 18e eeuw): bouw huidige dwarshuis, kap later gewijzigd (minder stijl) maar hergebruik oude sporen;
- 6) 1828: brand als gevolg van blikseminslag;
- 7) 1839: gevelsteen achtergevel hoofdschuur;
- 8) 1854: bouw woonhuis / voorhuis met kap (sloop voorhuis);
- 9) 19e eeuw (2<sup>e</sup> helft): rechter zijgevel hoofdschuur;
- 10) 1903-1930: koestal in hoofdschuur, bouw bijschuur, hekpijlers aan zijde hoofdschuur geplaatst (op basis van bouwstijl te dateren rondom 1900)
- 11) Omstreeks 1930: rechter zijgevel voorhuis met dakhuis, kamer voorzien van betimmering in Art Deco-stijl (SteenhuisMeurs dateert dit omstreeks 1900, is echter jonger volgens BDM, eigen waarneming: ca 1920-1930);
- 12) 1960-1965: paardenstal in hoofdschuur (gevelsteen achtergevel), nieuw ontworpen interieur voorkamer in samenhang met groot nieuw venster voorkamer, evenals nieuw trappenhuis; schouw voorkamer van elders naar hier verplaatst (dus niet uit dit pand zoals p. 10 waardestelling SteenhuisMeurs);
- 13) Tweede helft 20e eeuw (na 1971 nieuwe eigenaren): rieten dakbedekking hoofdschuur vervangen door asbest en kunststof dakbedekking.

De bescherming betreft het *woonhuis* met aangebouwde *hoofd-* en *bijschuur* van het monumentale boerderijensemble Alberdaheerd. Behalve de boerderij is ook de *aanleg* (dubbele *gracht* met *windsingels*), het *bakhuis*, de *theekoepel* en het *duivenhuis* beschermd.

Niet beschermd zijn de *hekpiljers* (ter hoogte van de achtergevel van de hoofdschuur), vrijstaande *schuren* en een oude *bomenlaan* naar de boerderij. Al deze onderdelen vertegenwoordigen een hoge monumentale waarde, met name ook de vrijstaande naoorlogse (Amerikaanse) graanschuur. Aangezien deze onderdelen niet beschermd zijn maken zij geen deel uit van dit advies. Vanwege de hoge waarde is het aan te bevelen deze onderdelen wel als erfgoed te behandelen en te komen tot een erfgoed gedragen ontwerp voor de Amerikaanse schuur.

De monumentale (kern)waarde is gelegen in de historisch gegroeide verschijningsvorm, de samenhang met de verschillende onderdelen van het complex, zowel voor de beschermde (aanleg, bakhuis, theekoepel, duivenhuis) als niet beschermde onderdelen (Amerikaanse schuur, schuur, bomenlaan en hekpiljers). De onderdelen daterend uit de 15<sup>e</sup> eeuw t/m de 20<sup>e</sup> eeuw: de borg (15<sup>e</sup> eeuw), muurwerk (17<sup>e</sup>/ 18e eeuw), onderkelderd dwarshuis (vóór 1830), voorhuis (1854), dakhuis (1920-1930), kappen uit diverse bouwfases (deels 1854), hoofdschuur (18e eeuw), dekbalkgebinten (1763), koestal (1903-1930), aangebouwde bijschuur (1903-1930).

Het advies monumentale (kern)waarden is van belang voor het vergroten van bouwhistorische kennis, maar is eerst en vooral bedoeld om verantwoorde afwegingen te kunnen maken binnen de beoogde versterkingsopgave.

### Ingreep

Ter verduidelijking van de ingreep zijn aangeleverd:

- *Uitvoeringsontwerp 108958\_TZAN\_BOSLAN\_1*, bedrijfsbureau BI (concept 14-11-2022)
- *Het uitvoeringsontwerp voor uw woning boslaan 1 9915 TH 't zandt Dossiernummer 108958\_TZAN\_BOSLAN\_1\_1A\_UO\_CON*, bedrijfsbureau (concept 16-11-2022)

Uit de bovengenoemde stukken komen de volgende werkzaamheden naar voren:

- Versterken
  - *binnenwand* gang (begane grond): toevoegen FRP strips in metselverband met lijm (quakeshield) halfsteens deel: handhaven bestaande wandafwerking; verwijderen/ herplaatsen leidingwerk, radiatoren, lambrisering;
  - *vloer* begane grond boven kelder: toevoegen osb; verwijderen leidingwerk, vloerafwerking, knieschotten; instandhouding vloerbeschot;
  - toevoegen voorzetwand bevestigd met metalen hoeken en lijmmankers (topgevel, twee wanden dakkapel/ zolderkant); verwijderen/ herplaatsen leidingwerk, wandafwerking, betimmering;
- Koppelen
  - houten *vloer* met stenen *wanden*: toevoegen klossen en chemische ankers, overspanning balklaag van bovenaf (1e verdiepingsvloer); verwijderen/ herplaatsen leidingwerk, radiatoren, afwerking, knieschotten;
  - bestaand *dak* met *gemetselde topgevel* onderkant dakvlak met klossen; verwijderen/ herplaatsen afwerking, knieschotten;
  - *dakvlak* met *muurplaten* met stalen koppelankers tussen muurplaat en houten vloeren (zolder); instandhouding muurplaat;
- Verstijven
  - *vloer* (zolder): toevoegen osb op bestaande vloer verlijmd en geschroefd; verwijderen/ herplaatsen vloerafwerkingen, niet dragende binnenwanden en knieschotten;
  - (*dakhuis*): toevoegen osb op bestaand dakbeschot dak verlijmd en geschroefd; verwijderen/ herplaatsen dakafwerkingen bitumen en daktrimmen;
  - Schuifkrachtkoppeling schuin dak aan houten vloer (zolder); verwijderen/ herplaatsen afwerking, knieschotten;
- Koppelkansen wijzigen *kleurstelling* houten onderdelen exterieur, van rood naar groen, zonder historisch kleuronderzoek;
- Koppelkansen *reconstructie* balkondeuren in dakhuis;
- Koppelkansen *energie besparen*:
  - isolatieglas passend in de bestaande sponning van de ramen; voorzetramen bij historische ramen met historisch glas;
  - isoleren zoldervloer aan de bovenzijde;
  - Isoleren keldervloer onderzijde.

Motivering van de gevolgen van de ingreep voor de monumentale waarde  
De voorgenomen versterkingswerkzaamheden hebben geen wezenlijk verlies van materiaal tot gevolg. Als gevolg van het verstijven van de vloeren, het versterken van binnenwanden wijzigt de beleving van de ruimte niet wezenlijk en gaat er

geen wezenlijk verlies van materiaal verloren. Ten aanzien van de reversibiliteit adviseer ik:

- mechanische ankers in plaats van chemische ankers toe te passen;
- toevoegingen niet te verlijmen aan de balken en de vloerconstructie;

De voorgestelde koppelkans om de *balkondeuren* te reconstrueren in het dakhuis komt ten goede van de monumentale waarde. De kwaliteit van de reconstructie is echter niet te beoordelen. Om die reden adviseer ik de kwaliteit te laten verduidelijken door de aanvrager, bijvoorbeeld met foto's van de bestaande invulling, (detail)tekeningen bestaand/ nieuw en een werkomschrijving. U kunt de aangeleverde stukken laten beoordelen door uw wettelijke adviseurs.

De bestaande balkondeuren zijn voorzien van historische rolluiken. Het advies is deze te laten herstellen of tenminste te conserveren en de omgang te laten verduidelijken in het voornemen.

De voorgestelde koppelkans om de *kleuren* te wijzigen van de houten onderdelen in het exterieur zijn gebaseerd op een eerdere kleurstelling. Hoewel de gekozen kleur niet is gebaseerd op een historisch kleuronderzoek is deze kleur voorstelbaar, mits de oude verflagen als informatiebron gehandhaafd blijven. Ik adviseer een nadere motivering en visie op de nieuwe kleurstelling op te vragen evenals een verduidelijking van de omgang met de historische verflagen. U kunt de aangeleverde stukken laten beoordelen door uw wettelijke adviseurs.

De voorgestelde koppelkans om te *verduurzamen* is aan te bevelen. Gekozen is voor het na-isoleren van de ramen, de kelder en de zoldervloer. Dit is goed voorstelbaar maar niet nader uitgewerkt. De gevolgen voor de monumentale waarden zijn om die reden niet te beoordelen. Als uitgangspunt geef ik u mee historische onderdelen te behouden en te zoeken naar een passende oplossing in, of aan de binnenzijde van, het raam. Om die reden adviseer ik de wijze van isoleren te laten verduidelijken door de aanvrager, bijvoorbeeld met foto's van de bestaande situatie, (detail)tekeningen en een werkomschrijving. U kunt de aangeleverde stukken laten beoordelen door uw wettelijke adviseurs.

Tenslotte attendeer ik op verborgen onderdelen die na sloop tevoorschijn kunnen komen. Om die reden adviseer ik de voorgenomen sloop te laten verduidelijken door de aanvrager, bijvoorbeeld met slooptekeningen, en *vondsten* na sloop te laten melden bij bevoegd gezag. Na melding kan gekeken worden naar een zorgvuldige omgang met deze onderdelen. U kunt de nieuwe omgang met vondsten laten beoordelen door uw wettelijke adviseurs.

#### Vragen

Voor vragen over de inhoud van dit advies, kunt u contact opnemen met de contactpersoon die in het briefhoofd vermeld staat.

#### Afschrift van het besluit

Ik verzoek u een afschrift van het ontwerp en definitief besluit, beide met bijbehorende stukken, op te sturen naar de minister van OCW, via het Omgevingsloket online of [omgevingsvergunning@cultureelerfgoed.nl](mailto:omgevingsvergunning@cultureelerfgoed.nl).

De staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap,  
namens deze,

de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed,

Onze referentie  
1328662